

***Fator Veritá Fundo de Investimento  
Imobiliário - FII  
CNPJ nº 11.664.201/0001-00***

***(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ nº 33.644.196/0001-06)***

***Demonstrações Financeiras Referentes ao  
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2012 e  
Relatório dos Auditores Independentes***

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Cotistas e ao Administrador do  
Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII, que compreendem o demonstrativo da composição e diversificação da carteira em 31 de dezembro de 2012 e a respectiva demonstração da evolução do patrimônio líquido para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade do Administrador sobre as demonstrações financeiras**

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ele determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Administrador do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pelo Administrador do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2012 e o desempenho das suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

São Paulo, 13 de março de 2013

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes  
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Vanderlei Minoru Yamashita  
Contador  
CRC nº 1 SP 201506/O-5

## Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

### Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Ativo</u>	<u>2012</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>2012</u>	<u>% PL</u>
<b><u>Circulante</u></b>	<b><u>45.324</u></b>	<b><u>46</u></b>	<b><u>Circulante</u></b>	<b><u>78</u></b>	<b><u>0</u></b>
Disponibilidades	-	-	Provisões e contas a pagar	78	0
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	32.803	33	Taxa de administração	49	0
Cotas de Fundos de Investimento	32.803	33	Outros	29	0
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	12.521	13			
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	12.521	13			
<b><u>Não Circulante</u></b>	<b><u>53.118</u></b>	<b><u>54</u></b>	<b><u>Patrimônio líquido</u></b>	<b><u>98.364</u></b>	<b><u>100</u></b>
<b><u>Realizável a Longo Prazo</u></b>	<b><u>53.118</u></b>	<b><u>54</u></b>	Cotas integralizadas	96.363	98
Aplicações financeiras	53.118	54	(-) Gasto com colocação de cotas	(563)	(1)
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	53.118	54	Lucros acumulados	7.902	8
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	53.118	54	(-) Distribuição de rendimentos	(5.338)	(5)
<b>Total do ativo</b>	<b><u>98.442</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b>Total do passivo</b>	<b><u>98.442</u></b>	<b><u>100</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

**(Administrado pelo Banco Fator S.A.)**

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Exercício findo em 31 de dezembro de 2012**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucro Acumulado</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2011</b>	<b>30.160</b>	<b>0</b>	<b>2.902</b>	<b>33.062</b>
Integralização de Cotas no Exercício	66.203	-563	-	<b>65.640</b>
Lucro Líquido do Exercício	-	-	4.483	<b>4.483</b>
Distribuição de Resultado no Exercício	-	-	-4.821	<b>-4.821</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>96.363</b>	<b>-563</b>	<b>2.564</b>	<b>98.364</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

### Demonstração do Resultado do Exercício findo em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

	R\$ Mil
<u>Composição do Resultado do Exercício</u>	<u>31/12/2012</u>
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>	<b>4.881</b>
Rendimento de Certificados Recebíveis Imobiliários	4.547
Rendimento de Letras de Crédito Imobiliário	106
Lucro de Certificados de Recebíveis Imobiliários	228
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>	<b>84</b>
Ajuste ao Valor Justo	84
<b>Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>	<b>84</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>85</b>
Receita com cotas de fundos de renda fixa	81
Rendimentos com Certificado de Depósito Bancário	4
<b>Outras Despesas</b>	<b>(567)</b>
Taxa de Administração	(346)
Publicação	(89)
Consultoria	(44)
Custódia	(39)
Taxa CETIP	(11)
Despesas Cartorais e Emolumentos	(10)
Taxa de Fiscalização CVM	(9)
Auditoria	(9)
Taxa Bovespa	(7)
Correspondências e Relatórios	(2)
Taxa Anbima	(1)
<b>Lucro Líquido</b>	<b>4.483</b>

## Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

### Demonstração do fluxo de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

**31/12/2012**

#### Atividade operacional

Recebimento de juros de Recebíveis Imobiliários - CRI	2.800
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	81
Recebimento de rendimento de Certificado de Depósito Bancário - CDB	4
Pagamento de taxa de fiscalização	-10
Pagamento da taxa de administração	-326
Pagamento de taxa de custódia	-40
Pagamento de outros gastos operacionais	-82
Pagamento de despesas com publicação e publicidade	-66

#### Caixa líquido das atividades operacionais

**2.361**

#### Atividade de investimento

Aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-39.420
Aquisição de Letras de Crédito Imobiliário - LCI	-17.439
Venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	11.992
Venda de Letras de Crédito Imobiliário - LCI	5.941
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	7.480

#### Caixa líquido das atividades de investimentos

**-31.446**

#### Atividade de financiamento

Integralização de cotas	66.203
Gastos com colocação de cotas	-563
Rendimentos pagos	-4.821

#### Caixa líquido das atividades de financiamento

**60.819**

#### Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa

**31.734**

Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	1.069
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	32.803

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2012.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

## 1. Contexto operacional

O Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliário – CVM sob o código (174-0), é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº. 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de doze anos contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição pública das cotas do Fundo, é uma comunhão de recursos e tem por objeto a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH), cotas de fundos de investimento imobiliário (cotas de FII), cotas de fundo de investimento em direitos creditórios (cotas de FIDC), cotas de fundo de investimento classificado como renda fixa (cotas de FI RF) e debêntures.

O Fundo foi constituído em 1 de fevereiro de 2010. A CVM concedeu ao Fundo autorização para a distribuição de cotas da primeira emissão em 26 de julho de 2010, sendo encerrada em 31 de janeiro de 2011, após distribuição das 28.941.930 cotas. A CVM concedeu o registro para funcionamento do Fundo, em 24 de março de 2011.

Em 09 de novembro de 2012, o Fundo iniciou a Segunda Oferta Pública de Cotas, emitindo 586.956 novas cotas no mercado. A Oferta foi encerrada em 20 de dezembro de 2012, havendo subscrição integral das cotas. Foi captado o montante total de R\$ 67.500 dos quais R\$ 10.000 foram objeto do Lote Adicional e R\$ 7.500 do Lote Suplementar.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 5.

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, devidamente aprovados pela CVM.

A Comissão de Valores Mobiliários – CVM editou em 29 de dezembro de 2011 a Instrução CVM nº 516 que dispõe sobre os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas, apropriação de despesas e evidenciação das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários – FII alinhando àqueles previstos nas normas contábeis aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas na Instrução CVM nº 516.



# FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

O objetivo desta nova Instrução reflete o esforço que a CVM desenvolve no sentido de consolidar as normas e procedimentos contábeis e a padronização das demonstrações financeiras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Este esforço da CVM foi iniciado com a implementação do Plano COFI e com o compromisso assumido pela CVM da adoção de práticas contábeis alinhadas com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standard Board - (IASB).

As principais alterações introduzidas pela Instrução CVM nº 516, que produziram efeitos a partir deste exercício social são:

- Classificação dos imóveis quanto ao reconhecimento, classificação e mensuração:

<b>Reconhecimento</b>	<b><u>Classificação</u></b>	<b><u>Mensuração</u></b>
Propriedade para Investimento	Ativo não circulante	Valor justo
Imóveis para Venda	Ativo circulante	O menor valor entre valor de custo ou valor realizável líquido

- Os ganhos ou as perdas resultantes da avaliação de ativos ou de passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do período
- Substituição da exigência do balancete semestral pela demonstração dos fluxos de caixa do período por ocasião da divulgação de informações periódicas do Fundo;
- O registro de *impairment* de ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado deve ser feito considerando as perdas esperadas;
- As Demonstrações Financeiras passam a ser compostas pelos seguintes documentos:
  - I – Balanço Patrimonial do Final do Período;
  - II – Demonstração do Resultado do Período;
  - III – Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Período;
  - IV – Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período.

Está vedada a apresentação das demonstrações financeiras de forma comparativa no primeiro período de adoção das novas normas previstas na ICVM 516/11.

### 3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

# FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2012.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. Os ativos financeiros para negociação e os imóveis para renda foram mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros mantidos até o vencimento e os passivos financeiros foram avaliados pelo método do custo amortizado.

## **a) Classificação dos instrumentos financeiros**

### **I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

### **II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

### **III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

. Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

### **IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

# FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

. Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

## V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

. Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

## VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Obrigações por captação de recursos: representam financiamentos obtidos com a cessão de créditos imobiliários futuros e são avaliados ao custo amortizado, consoante a taxa da cessão.

### **b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

#### I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo

# FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

## II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

## III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### c) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

### d) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

### e) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e

# FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2012.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I ) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 2 (a) e 2 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

## **4. Riscos associados ao Fundo**

### **4.1 Riscos de mercado**

#### **4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### **4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

"Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

# FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2012.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:”

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

#### **4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países**

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

# FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

## 4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

## 4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

"Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente."

## 4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em

# FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2012.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

## **4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

### **4.2.1 Risco de desvalorização do imóvel**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por conseqüência, sobre as Cotas.

### **4.2.2 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

"(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;"

"(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em



# FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2012.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;"

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

## **4.2.3 Risco de desapropriação**

"Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros."

## **4.3 Riscos relativos ao Fundo**

### **4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

### **4.3.2 Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de

# FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2012.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

### **4.3.3 Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado

# FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

## 5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

### De caráter não imobiliário

São representadas por:

	<b><u>31/12/2012</u></b>
(a) Cotas de fundos de renda fixa	32.803

(a) Estão compostos por cotas do Fator Over Fundo de Investimento Curto Prazo administrado pelo Banco Fator S.A., sendo sua carteira, em 31 de dezembro de 2012, composta essencialmente por operações compromissadas.

### De caráter imobiliário

(a) O Fundo possui Letras de Crédito Imobiliário – LCI, conforme abaixo:

Título	Emissor	Vencimento	Remuneração Média	Valor
LCI	Brazilian Morgages Cia. Hipotecária	05/02/2013	89% CDI	2.509
LCI	Brazilian Morgages Cia. Hipotecária	21/03/2013	93% CDI	10.012
<b>Total</b>				<b>12.521</b>

(b) O Fundo possui Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, conforme abaixo:

Título	Valor de Mercado	Securitizadora	Vencimento	Juros (%)	Atualização Monetária
CRI	1.163	Brazilian Securities Companhia de Securitização	15/03/2015	7,70% a.a	IGP-M
CRI	194	Brazilian Securities Companhia de Securitização	15/03/2015	7,70% a.a	IGP-M
CRI	1.341	Gaia Securitizadora S.A.	11/04/2015	7,60% a.a.	IGP-M
CRI	1.425	Gaia Securitizadora S.A.	09/08/2015	7,53% a.a.	IGP-M
CRI	1.020	General Shopping Brasil S.A. RB Capital	26/04/2020	8,10% a.a.	IPCA
CRI	737	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	8,75% a.a.	IGP-DI
CRI	368	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	8,75% a.a.	IGP-DI
CRI	1.842	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	8,75% a.a.	IGP-DI
CRI	2.237	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	8,75% a.a.	IGP-DI
CRI	1.491	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	8,75% a.a.	IGP-DI
CRI	1.119	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	8,75% a.a.	IGP-DI
CRI	743	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	8,75% a.a.	IGP-DI
CRI	372	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	8,75% a.a.	IGP-DI

# FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

## Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2012.

### Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

CRI	743	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	8,75% a.a.	IGP-DI
CRI	993	Beta Securitizadora S.A.	01/09/2021	6,00% a.a.	IPCA
CRI	618	Gaia Securitizadora S.A.	11/10/2021	11,50% a.a.	IGP-M
CRI	584	Gaia Securitizadora S.A.	18/10/2021	7,00% a.a.	IGP-M
CRI	1.892	Gaia Securitizadora S.A.	25/10/2021	10,00% a.a.	IPCA
CRI	946	Gaia Securitizadora S.A.	25/10/2021	10,00% a.a.	IPCA
CRI	315	Gaia Securitizadora S.A.	25/10/2021	10,00% a.a.	IPCA
CRI	3.015	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2022	8,75% a.a.	IPCA
CRI	2.109	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2022	8,75% a.a.	IPCA
CRI	1.808	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2022	8,75% a.a.	IPCA
CRI	904	HabitasecSecuritizadora S.A.	15/10/2022	8,75% a.a.	IPCA
CRI	1.806	HabitasecSecuritizadora S.A.	15/10/2022	8,75% a.a.	IPCA
CRI	3.112	Gaia Securitizadora S.A.	26/11/2022	8,50% a.a.	IPCA
CRI	2459	RB Capital Securitizadora	12/06/2023	7,50% a.a.	IPCA
CRI	351	RB Capital Securitizadora	12/06/2023	7,50% a.a.	IPCA
CRI	351	RB Capital Securitizadora	12/06/2023	7,50% a.a.	IPCA
CRI	1225	RB Capital Securitizadora	15/04/2031	5,08% a.a.	IPCA
CRI	1448	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/09/2031	8,70% a.a.	IGP-M
CRI	490	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	7,30% a.a.	IGP-M
CRI	490	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	7,30% a.a.	IGP-M
CRI	739	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	7,30% a.a.	IGP-M
CRI	1.230	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	7,30% a.a.	IGP-M
CRI	7.256	Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/12/2039	7,30% a.a.	IGP-M
CRI	1.887	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/08/2040	8,00% a.a.	IGP-M
CRI	758	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/10/2041	8,00% a.a.	IGP-M
CRI	253	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/10/2041	8,00% a.a.	IGP-M
CRI	758	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/10/2041	8,00% a.a.	IGP-M
CRI	253	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/10/2041	8,00% a.a.	IGP-M
CRI	273	Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/10/2041	8,00% a.a.	IGP-M
<b>Total CRI</b>	<b>53.118</b>				

## 6. Encargos e taxa de administração

A taxa de administração é de 1,5% ao ano, no primeiro ano do Fundo, contado da data da primeira subscrição e integralização de cotas; e 1% ao ano, após o primeiro ano do Fundo, respeitando o valor mínimo de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais) por mês. A taxa de administração é calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo apurada diariamente e paga mensalmente ao administrador.

No exercício, foi apropriada a importância de R\$ 346 a título de taxa de administração.

# FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

## 7. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2012, não há saldo em obrigações por aquisição de imóvel.

## 8. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. No exercício de 2012 os rendimentos auferidos foram distribuídos aos cotistas mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios. Foram pagos no período rendimentos no montante de R\$ 4.821, abaixo demonstrados:

<b>Distribuição de Rendimentos</b>	<b>31/12/2012</b>
Base cálculo – Resultado do Exercício	4.483
Resultado mínimo a distribuir - 95%	4.354
Rendimentos apropriados no exercício	4.821
<b>Pagamento no exercício</b>	
Rendimentos referentes ao exercício anterior	-
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	4.821
Total pago no exercício	-
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	-

O valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 1,12.

## 9. Patrimônio Líquido

### a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2012 estão compostos por 876.375 cotas, com valor R\$ 112,2395822 cada, totalizando R\$ 98.364.

O Fundo realizou a primeira emissão, a qual teve registro de distribuição pública à CVM em 26 de julho de 2010, correspondente a 100.000.000 cotas, destas foram subscritas e integralizadas 28.941.930 cotas ao valor nominal de R\$ 1,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 30.925, em 31 de janeiro de 2011. Em 14 de junho de 2011 houve grupamento das cotas em assembléia geral de cotistas na razão de 100/1.

# FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

Em relação à segunda emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 01 de outubro de 2012, correspondente a 434.783 cotas, a quantidade cotas da segunda emissão inicialmente ofertada foi acrescida de 15%, ou seja, em 65.217 cotas suplementares, sendo a segunda emissão acrescida em mais 20% da quantidade original, ou seja, em 86.956 cotas adicionais, perfazendo o total de 586.956 cotas ofertadas nesta segunda emissão. Foram subscritas e integralizadas a totalidade das cotas ao valor nominal unitário de R\$ 115,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 66.203, entre 09 de novembro de 2012 e 08 de maio de 2013.

## b) Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento, apurado com base em laudos de avaliação (nota 3). Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do período para esta rubrica contábil.

## 10. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (apurada considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido do início do exercício) foi positiva em 13,56%.

## 11. Encargos debitados ao Fundo

	2012	
	Valores	Percentual
Taxa de administração	346	0,99
Publicação	89	0,25
Consultoria	44	0,13
Custódia	39	0,11
Taxa Cetip	11	0,03
Despesas cartorais	10	0,03
Taxa de fiscalização CVM	9	0,03
Auditoria	9	0,03
Taxa Bovespa	7	0,02
Correspondências e relatórios	2	0,01
Taxa Anbima	1	-
	<b>567</b>	<b>1,63</b>

## Total despesas administrativas

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 37.856.

# FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

## 12. Tributação

"O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%."

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de quotas detidas por quotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

## 13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

## 14. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

## 15. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas.

## 16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa,

# FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2012:

<b>Ativos</b>				<b>Consolidado</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Saldo total</b>
Cotas de Fundos de Investimento	32.803	-	-	32.803
Letras de Crédito Imobiliário – LCI	12.521	-	-	12.521
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	53.118	-	-	53.118
<b>Total do ativo</b>	<b>98.442</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>98.442</b>

Em 31 de dezembro de 2012 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

## 17. Indicadores financeiros

### Performance operacional

Patrimônio líquido - 31 de dezembro de 2011 33.062

### Outras (receitas) despesas operacionais

Receitas com Ativos Financeiros 5.050  
Despesa operacional e administrativa (b) (567)

**Lucro Líquido (a) 4.483**

**Distribuição de rendimentos (c) (4.821)**



# FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)  
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)  
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

**Patrimônio líquido - em 31 de dezembro de 2012** **98.364**

## Percentuais em relação ao patrimônio líquido médio

Retorno total (a)	11,62
Despesas totais (b)	1,50
Distribuição de rendimentos (c)	14,00

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 37.856.

## 18. Outras informações

De acordo com a Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

LUIZ CARLOS ALTEMARI  
CRC 1SP165617

EDUARDO TEIXEIRA RIBEIRO  
Diretor Responsável